



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»  
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1  
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru  
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001  
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО  
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор

Шуховцев К.В.  
26.01.2024 г.

## Выписка из отчета №2601242083

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: адрес: Новосибирская обл, р-н Чулымский, г Чулым, ул Дорожная, № 33 "А", общая площадь: 1000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 54:30:010138:288, доля в праве: 100.

Дата оценки: 26.01.2024 г.

### Общая информация

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Заказчик                       | ♦ Миронова Вероника Олеговна   |
| Правообладатель                | ♦ Никитин Иван Николаевич  |
| Особенности проведения осмотра | ♦ Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.  |
| Исполнитель                    | ♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none"><li>• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991</li><li>• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2</li><li>• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1</li><li>• Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000020 сроком действия с 29.09.2023 по 28.09.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 50 000 000 рублей.</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).</li><li>• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li><li>• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li></ul> |
| Оценщик                        | ♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none"><li>• Саморегулируемая организация Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков" 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, тел: +7 (863) 299-42-29. Свидетельство о членстве №1538 от 20.12.2022 г.</li><li>• Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.</li><li>• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую</li></ul>   |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.</li> <li>• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.</li> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.</li> <li>• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».</li> <li>• Настоящим оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящей выписки.</li> <li>• Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте исследования. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> <li>• Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не имеет в отношении объекта исследования вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</li> <li>• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.</li> </ul> |
|--|--|

### Основные факты и выводы

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <b>Объект оценки</b>                                    | ◆ | <b>Наименование параметра</b>  | <b>Значение параметра</b>  |
|   |   | <b>Земельный участок</b>   |  |
|   |   | адрес  | Новосибирская обл, р-н Чулымский, г Чулым, ул Дорожная, № 33 "А" |
|   |   | общая площадь  | 1000 кв.м  |
|   |   | категория земель   | земли населенных пунктов   |
|   |   | разрешенное использование  | Для ведения личного подсобного хозяйства                         |
|   |   | кадастровый номер  | 54:30:010138:288   |
|   |   | доля в праве   | 100  |
| <b>Дата оценки</b>                                      | ◆ | 26.01.2024 г.  |  |
| <b>Результаты оценки, полученные при использовании:</b> | ◆ | – доходного подхода: не применялся<br>– сравнительного подхода: 148 220,00 руб.<br>– затратного подхода: не применялся |  |
| <b>Согласование результатов</b>                         | ◆ | Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке   |  |
| <b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>             | ◆ | <b>148 220,00 руб. (сто сорок восемь тысяч двести двадцать рублей ноль копеек)</b>                                     |  |



|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| объекта оценки на<br>дату оценки |  |
|----------------------------------|--|

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 26.01.2024 г. составляет:

**148 220,00 руб.**

**(сто сорок восемь тысяч двести двадцать рублей ноль копеек)**

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





## Приложение. Расчетная таблица.

| Земельный участок                                 |  |   |   |   |
|---|--|---|---|---|
| <b>Описание объекта оценки</b>                    | Земельный участок: адрес: Новосибирская обл, р-н Чулымский, г Чулым, ул Дорожная, № 33 "А", общая площадь: 1000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства, кадастровый номер: 54:30:010138:288, доля в праве: 100. |   |   |   |
| <b>Параметры и корректировки</b>                  | <b>Объект оценки</b>   | <b>Объект аналог №1</b>   | <b>Объект аналог №2</b>   | <b>Объект аналог №3</b>   |
| Информация о предложениях объектов-аналогов       |  |   |   |   |
| <b>Дата предложения</b>                           | <b>Дата оценки:</b><br>26.01.2024 г.   | 25.12.2023 г.   | 03.01.2024 г.   | 15.01.2024 г.   |
| <b>Ссылка на объявление:</b>                      |  | <a href="https://chulym.olan.ru/sale-land-lot/individual-housing-construction/105746561-10-0-sot-150000-rub-ul-p-polyanskogo">https://chulym.olan.ru/sale-land-lot/individual-housing-construction/105746561-10-0-sot-150000-rub-ul-p-polyanskogo</a> | <a href="https://www.avito.ru/ubinskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_613299593">https://www.avito.ru/ubinskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_613299593</a> | <a href="https://www.avito.ru/kargat/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_3404821930">https://www.avito.ru/kargat/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_3404821930</a> |
| <b>Телефон продавца:</b>                          |  | 89137420092   | 89097425598   | 89137942828   |
| <b>Цена предложения, руб.:</b>                    |  | 150 000,00  | 250 000,00  | 199 999,00  |
| Параметры, используемые в описании объекта оценки |  |   |   |   |
| <b>Параметр: адрес</b>                            | Новосибирская обл, р-н Чулымский, г Чулым, ул Дорожная, № 33 "А"   | р-н Чулымский, г Чулым, ул П.Полянского   | Новосибирская обл., Убинский р-н  | Новосибирская обл., Каргатский р-н, Каргат, Советская ул.   |
| <b>Параметр: общая площадь, кв.м</b>              | 1000   | 1000  | 1500  | 1200  |
| <b>Параметр: категория земель</b>                 | земли населенных пунктов   | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  | земли населенных пунктов  |
| <b>Параметр: разрешенное использование</b>        | Для ведения личного подсобного хозяйства   | ижс   | ижс   | ижс   |
| <b>Параметр: доля в праве</b>                     | 100  | 100   | 100   | 100   |
| Корректировки                                     |  |   |   |   |
| <b>Корректировка на уторговывание, %:</b>         |  | 8,00  | 8,00  | 8,00  |
| <b>Цена после уторговывания, руб.:</b>            |  | 138 000,00  | 230 000,00  | 183 999,08  |
| <b>Удельные единицы по параметру общая</b>        | 1000   | 1000  | 1500  | 1200  |



|                                 |  |        |            |
|---------------------------------|--|--------|------------|
| площадь, кв.м                   |  |        |            |
| Цена за удельную единицу, руб.: | 138,00   | 153,33 | 153,33     |
|                                 | Средняя стоимость удельной единицы, руб.:                                    |        | 148,22     |
|                                 | Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:                         |        | 148 220,00 |
|                                 | Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.: |        | 148,22     |



**Фото №1.** Общий вид



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на конкретный (конкретные) у него объекты недвижимости

**Формат публикации правовой информации "Росстандарт" по Новосибирской области**

акты законодательства города, регистрации права

24.01.2023г.

№ КУБН-001/2023-14878745

На основании запроса от 24.01.2023, поступившего на рассмотрение 24.01.2023, сообщаем, что правообладателем Пинигин Иван Николаевич: дата рождения: 20.02.1990, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 50 09 № 605091 от 02.06.2010 выдан: Отделением УФМС России по Новосибирской области в Чулымском районе: СНИЛС: 133-058-237-83, адрес места жительства или места пребывания: 632551, Новосибирская область, р-н Чулымский, с. Чулым, ул. Митронова, д. 75, в период с 24.01.2020 по 24.01.2023 принадлежали (принадлежат) следующим объектам недвижимости:

|   |     |   |  |
|---|-----|---|--|
| 1 | 1.1 | Вид объекта недвижимости:                             | Земельный участок  |
|   |     | Кадастровый номер:                                    | 54:30:010138:288   |
|   |     | Наименование объекта недвижимости:                    | данные отсутствуют   |
|   |     | Цели разрешенного использования объекта недвижимости: | для ведения личного подсобного хозяйства                         |
|   |     | Местоположение:                                       | Новосибирская обл, р-н Чулымский, с Чулым, ул Дорожная, № 33 "А" |
|   |     | Площадь:  | 1000 +/- 11  |
|   | 1.2 | вид права, дата в праве:                              | Собственность  |
|   |     | дата государственной регистрации:                     | 22.04.2022   |
|   |     | номер государственной регистрации:                    | 54:30:010138-288-54/163/2022-2                                   |
|   |     | основание государственной регистрации:                | Договор купли-продажи, выдан 18.04.2022                          |
|   |     | дата государственной регистрации прекращения права:   | данные отсутствуют   |
|   | 1.3 | Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:  | не зарегистрированы  |
| 2 |     | Получатель выписки:                                   | Пинигин Иван Николаевич  |

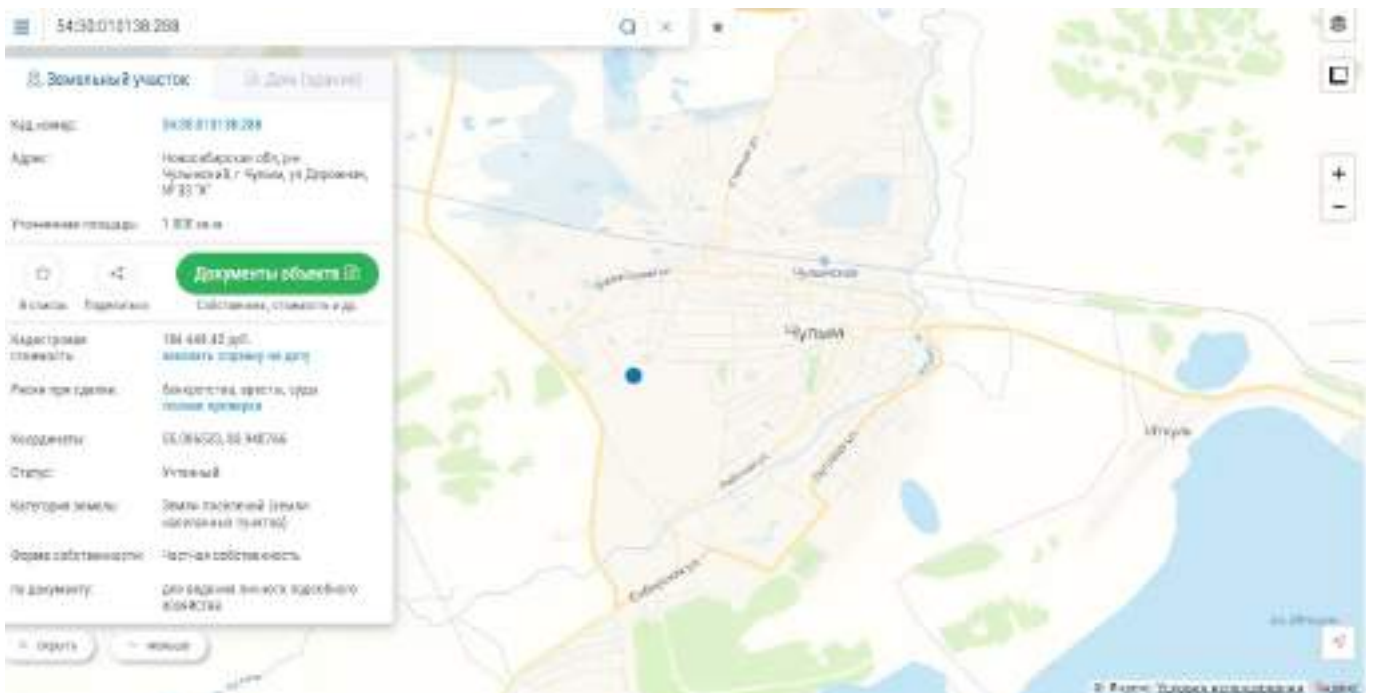
Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанного(ого) Вами в запросе. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые влекут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

|  |  |                            |                    |
|--|--|----------------------------|--------------------|
| ПАСПОРТ ИНФОРМАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ  |  | ДОКУМЕНТ В СЛУЖБУ          | ИНВАРИАНТ, ФОРМАТЫ |
|  |  | АКТЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ |                    |
| <p>Адрес: 630010, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Тургеневская, д. 170<br/>         Контактный телефон: +7 (383) 224-44-00<br/>         Контактный факс: +7 (383) 224-44-01<br/>         Контактный e-mail: info@rosstandart.ru</p> |  |                            |                    |





Место расположения объекта оценки



Место расположения объекта оценки





**ПОЛИС N 231900-035-000020**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»  
 Адрес: г. Челябинск, ул. Яблочкова, д. 3, пом. 1, оф. 2  
 Банковские реквизиты:  
 ИНН 7447197991  
 КПП 745101001  
 ОКПО 30981700  
 р/счет 40702810938130000049 в Филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-Банк»  
 к/счет 30301810100000000964  
 БИК 046577964

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последней оценочной деятельности.

| Страховая сумма, руб. | Страховой тариф, % | Страховая премия, руб. |
|-----------------------|--------------------|------------------------|
| 50 000 000,00         | 0,056              | 28 000,00              |

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2023 г. по «28» сентября 2024 г.  
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
 Договор N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

| СТРАХОВЩИК:  | СТРАХОВАТЕЛЬ:   |
|--|---|
| <br>М.П. _____ /А.Р. Мамедов/ | <br>М.П. _____ /К.В. Шухонен/ |

Договор N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости





Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта





Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



ПОЛИС № 21/000-015-000023  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Судебной Экспертизы»  
 Адрес: 450008, г. Челябинск, ул. Белинского, д. 49  
 ИНН/ОГРН: 51/10-010001  
 Выдан: Отделом УОДЭС: Ресурса по Челябинской области и Центральному району Челябинской области, дата выдачи: 07.06.2017 г., срок действия: 31.12.2017 г.

Выгодоприобретатель: индивидуальный предприниматель: И. П. Мухоморов  
 Дата выдачи: 30.06.2017 г.  
 Выдан: отдел: 451009 МО Челябинск

Объектом страхования являются все виды деятельности оценщика, осуществляемые им лично, а также деятельность оценщика в составе коллектива оценщиков (включая случаи совместной деятельности оценщиков с другими оценщиками).

Страховым случаем по договору является ответственность оценщика, возникшая в результате его действий или бездействия, повлекшая причинение вреда третьим лицам, а также ущерб имуществу третьих лиц, в результате которого возникли требования федеральных органов исполнительной власти, органов государственной инспекции по контролю за деятельностью оценщиков, органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Выгодоприобретатель вправе по договору по требованию выдать копию документа, подтверждающего факт наступления страхового случая.

|                              |                 |                    |
|------------------------------|-----------------|--------------------|
| Сумма страховой премии, руб. | Сумма тарифа, % | Сумма премии, руб. |
| 1 000 000,00                 | 0,00            | 4 000,00           |

Виды и сроки уплаты страховой премии оговорены в статье 2 настоящего полиса с учетом особенностей договора.  
 Форма уплаты страховой премии путем перечисления денежных средств по акту.



Исключены любые действия, связанные с осуществлением оценщиком деятельности, связанной с осуществлением страховой ответственности застрахованного.

Настоящий полис действует с 01 декабря 2016 г. по 31 ноября 2017 г.  
 Выданный полис страхования действует в соответствии с условиями настоящего полиса и не подлежит передаче третьим лицам.

Внутренний номер записи в Едином государственном реестре сведений о фактах деятельности юридических лиц: 21/000-015-000023 от 22.11.2017 г.

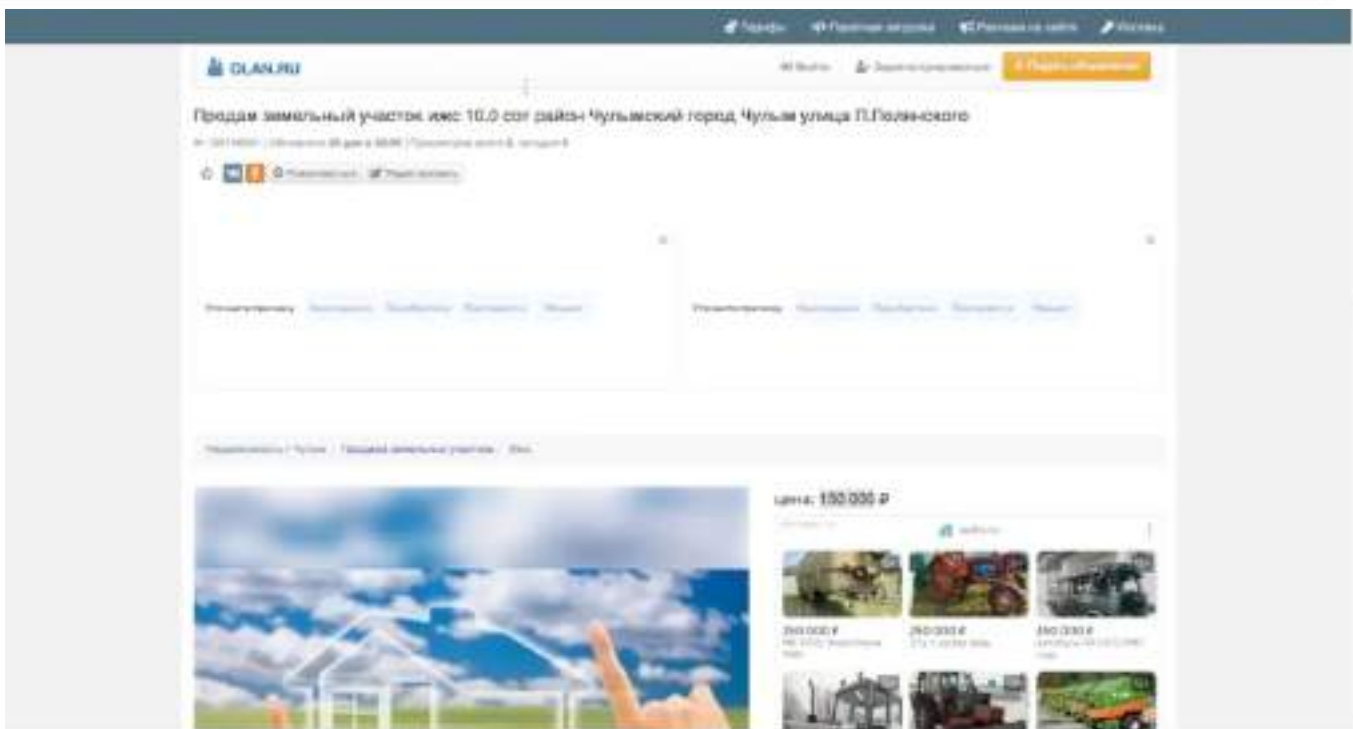
СТРАХОВАТЕЛЬ:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Полис страхования ответственности оценщика





Объект-аналог №1



Объект-аналог №1



Почта | Телеграм | ВКонтакте | Яндекс.Службы | Поиск | Реклама (2022)

### Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить описание | Добавить фото | Добавить видео



#### Об участке

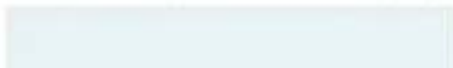
Площадь: 15 сот.

Адрес: Новосибирская область, Новосибирск

#### Расположение

Новосибирская обл., Новосибирск

Смотреть карту



250 000 Р

16 107 ₽ за сотку

[Смотреть статистику продаж](#)

8 800 742-65-88

Написать объявлению  
Почта | Телеграм | ВКонтакте

#### Спросить у продавца

Задайте вопрос

Написать объявлению | Выкупить объявление

ИПИС  
Матвей Павлович  
Иванов | ИНН 5403043211

Субъект недвижимости  
Почта | Телеграм | ВКонтакте

Это место приносит удачу



Смотреть объявление

Avito

Скрыть

Объект-аналог №2



#### Об участке

Площадь: 15 сот.

Адрес: Новосибирская область, Новосибирск

#### Расположение

Новосибирская обл., Новосибирск

Смотреть карту



#### Описание

Продать участок 15 сот., земли населенной (ИЖС).  
Участок рабочий, за огородами сараи, колонка холодной питьевой воды, газ, проезд!  
Цена 150 тысяч евро или доллар. Российскому покупателю: 2500000 руб. руб.

ИПИС: Матвей Павлович Иванов | ИНН 5403043211

Посмотреть объявление

250 000 Р

16 107 ₽ за сотку

[Смотреть статистику продаж](#)

8 800 742-65-88

Написать объявлению  
Почта | Телеграм | ВКонтакте

#### Спросить у продавца

Задайте вопрос

Написать объявлению | Выкупить объявление

ИПИС  
Матвей Павлович  
Иванов | ИНН 5403043211

Субъект недвижимости  
Почта | Телеграм | ВКонтакте

Скрыть

Объект-аналог №2



Участок 12 сот. (ИЖС)

199 999 Р

8 913 704-08-08

Насрать сообщение

Спросите у продавца

Директор

Сайт продавца Тур агент

Сторона застройщик

Адрес: Участок 12 сот. Район: ИЖС

Этот объект приносит удачу

Avito

Об участка

Расположено

Новосибирская обл., Каргинский р-н, Каргин, Светлая ул.

Объект-аналог №3

199 999 Р

8 913 704-08-08

Насрать сообщение

Спросите у продавца

Директор

Сайт продавца Тур агент

Сторона застройщик

Адрес: Участок 12 сот. Район: ИЖС

Продать земельный участок 12 соток и участку подводного вод и инженерных сетей. Оценки от сторонней компании у Пермской улицы.

Показываю объявление - Строительство домов и коттеджей -

Объект-аналог №3